

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					日野市日野本町三丁目1 1 番9 外					②地積 (㎡)		195 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況				商業 (80, 400) 防火				
	1:1.5		店舗兼事務所 RC 4 F 1 B		中層の小売店舗、飲食店等が多い駅前 の商業地域		北西12m市道		水道 ガス 下水		日野 近接				(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m					②標準の使用		中層店舗併用共同住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記事項		特にな い		街路 1 2 m市道		交通施設		日野駅近接		法令規制		商業 (100, 400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測		J R 中央線日野駅前に存する店舗及び共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、駅距離等の利便性を利用して利点を生かして今 後も現在の利用形態が継続していくものと予測される。																
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗併用共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		485,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		372,000 円／㎡													
		原価法		積算価格		／ 円／㎡													
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 中央線、京王線沿線の日野市及びその周辺市町に存する圏域の住商混在地である。需要者は中低層の店舗併用共同住宅の建築を目的とする不動産開発業者や規模によっては自用目的の個人事業者等が想定される。地価はほぼ横ばい傾向にあり、今後も景気見通しの不透明感を反映して同傾向は継続するものと思われる。市場参加者は交通機関との接近性や顧客の流動状態等の繁華性を重視し、総額 3 億円程度までの小規模物件が需要の中心と思考される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は店舗等の賃貸事業及び賃貸住宅事業の一定の需要が見込まれる日野駅前の商業地域であるが、駅前であるものの繁華性はやや低いものと思われる。よって比較可能な商業地域において典型的な需要者である中層店舗併用共同住宅の建築を目的とする不動産開発業者等によって、現実の取引にて成立した取引価格に基づいた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討をふまえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 0.0		
	標準地番号 日野 5-5										466,000				交通 0.0 交通 0.0				
(9) 指定基準地		① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 0.0	
		昭島 (都) 5- 3										468,000				交通 0.0 交通 -4.0			
		前年指定基準地の価格		[102.3]		100		100		[100]		468,000				環境 0.0 環境 -1.0		行政 0.0 行政 0.0	
		435,000 円／㎡		100		[100]		[95.0]		100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染が収束しつつあるが、海外景気の見通し不透明及び物価上昇が景気を押し下げ、景気回復のテンポは緩やかと思われる。											
		前年標準価格 458,000 円／㎡						[地域要因] 日野駅東側の駅前商業地域であり、コロナの影響等からの店舗及び住宅の需要は戻りつつあるが、需要回復テンポは緩やかと思われる。											
		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因] 特にない。											
		標準地番号 公示価格																	
		②変動率		年間 +2.6 %		半年間 %													